

CON\$ULT

SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CONHEÇA
NOSSAS
SOLUÇÕES



Laudo de Avaliação

Número: 30.391.024/1125

Data Base: Novembro/2025

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.

Solicitante:	BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA			
Finalidade:	Mensuração de Valor Justo			
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda			
Endereço:	Rua Tabapuã, 627 – Ed. Manhattan – Conj. 92 e 94		CEP:	04533-003
Bairro:	Itaim Bibi	Cidade:	São Paulo	UF: SP
Tipo do Imóvel:	Conjuntos Comerciais			
Uso do Imóvel:	Comercial			
Área Total Privativa:	72,990 m ² (Conj. 92) 76,870 m ² (Conj. 94)			
Área Total Construída:	114,660 m ² (Conj. 92) 119,480 m ² (Conj. 94)			



Fachada do Edifício

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA - Conceito valor justo "fair value"

CENÁRIO BUY TO LEASE:	R\$ 2.174.000,00
------------------------------	------------------

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



ÍNDICE

1.	LOCALIZAÇÃO	4
2.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL	4
3.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
3.1.	LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	4
3.2.	INFRAESTRUTURA URBANA	4
4.	CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO	5
5.	CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA	5
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	6
7.	METODOLOGIA	8
7.1.	NORMAS TÉCNICAS	8
7.2.	CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	8
7.3.	CRITÉRIO ADOTADO	10
7.4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
7.5.	DEFINIÇÕES TÉCNICAS DE VALORES	12
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
8.1.	CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL	16
8.2.	CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO	16
8.3.	CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	17
8.4.	SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES	19
9.	AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	20
9.1.	MODELO DE ANÁLISE	20
9.2.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES – MÉTODO DA RENDA	23
9.3.	FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE)	25
9.4.	PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	26
9.5.	CUSTO DE CAPITAL	32
9.6.	VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)	34
9.7.	CONCLUSÃO	35
10.	TERMO DE ENCERRAMENTO	36
11.	ANEXOS	37



1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Tabapuã, 627		
Bairro:	Vila Olímpia	Cidade:	São Paulo
		UF:	SP

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Rua Tabapuã
Mãos de Direção:	Única
Quantidade de Pistas:	Única
Quantidade de Faixas:	Três
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Em pedras Miracema e cimentado

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante:	Residencial Multifamiliar / Residencial Unifamiliar / Comercial/Serviços
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico	Alto
Distribuição da Ocupação	Vertical
Área sujeita a enchentes	Não

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus / Lotação / Metrô / Trem
Intensidade de Tráfego	Média / Alta
Nível de Escoamento	Bom
Equipamentos Comunitários	Segurança / Educação / Saúde / Cultura / Lazer
Melhoramentos Públicos:	Água potável / Esgotamento sanitário / Coleta de resíduos sólidos / Energia elétrica / Internet / Redes de comunicação e televisão / Rede de fibra óptica / Águas pluviais / Gás canalizado
Polos de influência:	Hospitais, Bancos, comércios e serviços da região
Principais vias de acesso:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Avenida Santo Amaro, Avenida Cidade Jardim, Avenida São Gabriel, Avenida Nove de Julho e Avenida Brg. Faria Lima



4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

Nome:	Ed. Manhattan
Nº Pavimentos:	10
Padrão Construtivo:	Superior
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Fachada de concreto e vidros não reflexivos ou similar
Idade Aparente:	51 anos
Estado de Conservação:	C - Regular
Nº Elevadores:	02
Utilização:	Social
Marca dos Elevadores:	Atlas Schindler
Capacidade:	12 pessoas ou 840 Kg
Ar-Condicionado:	Individual
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Segurança e Tecnologia:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme (infravermelho), antena parabólica, fibra ótica e TV a cabo
Áreas Comuns:	Recepção, circulação e garagem para visitas

5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

Identificação:	Conjuntos nºs 92 e 94
Dependências Internas:	Estações de trabalho, salas, copa e sanitários
Idade Aparente:	51 anos
Estado de Conservação:	A - Novo
Piso:	Carpete, porcelanato e laminado de madeira
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Gesso e termoacústico
Esquadria:	Alumínio e madeira

QUADRO DE ÁREAS CONFORME MATRÍCULAS:

UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (m²)	ÁREA COMUM (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m²)	VAGAS	FRAÇÃO IDEAL %
92	72,99	17,96	114,66	1	2,3000%
94	76,87	18,90	119,48	1	2,3966%
TOTAL	149,860	36,860	234,140	2	4,6966%



6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente através do laudo anterior de nº 29.405.024/1124.

Os imóveis são classificados como Propriedades para Investimento do BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela BR Capital DTVM S.A.

Este laudo atende às exigências da instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes à propriedade avaliada. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário. Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, inclusive livre de dívidas ou pendências referentes a eventos do passado.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult e seus sócios declaram que não mantém relação de trabalho ou subordinação com sociedades controladoras ou controladas pelo administrador do FII, não detém cotas no fundo ao qual se referem os imóveis objetos da avaliação e não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem os objetos da avaliação, caracterizando, assim, sua independência.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emana da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante ou gestor imobiliário, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

Parte das informações e documentos que foram necessários para a execução da avaliação foram fornecidos pelos executivos e funcionários da solicitante. Estas informações foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de diligência ou auditoria.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia das matrículas nºs 47.778 e 47.779 do 4º Cartório de RGI de São Paulo/SP;
- cópia das guias de IPTU.

Para fins de cálculo, consideramos a área privativa e a área construída conforme a cópia das matrículas.

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



7. METODOLOGIA

7.1. Normas Técnicas

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho é embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, 14653-2 e 14653-4.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:

Comparativo

- Sempre considerado como método prioritário;
- Possível quando existe um mercado ativo;
- Proporciona resultados mais diretos.

Custo

- Pressupõe a reposição do bem;
- É fundamentado no conceito evolutivo;
- Normalmente passa pelo valor novo;
- Requer um ajuste em função do estado do bem.

Renda

- Perspectivas futuras;
- Capacidade de geração de benefícios;
- Projeções esperadas;
- Taxas de atratividade;
- Incertezas e risco

Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:



- Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método da Capitalização da RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- Método Involutivo (variante da RENDA)

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

- Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.



7.3. Critério Adotado

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliandos, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" para a definição dos valores.

7.4. Especificação da Avaliação

Como as avaliações foram fundamentadas principalmente pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, analisamos a especificação das avaliações de acordo com o item 10 da NBR 14653-4, que define que o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade				
Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	base em análise do processo estocástico para variáveis-chave, em um período mínimo de 36	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

1) Só para empreendimento em operação



Atribuindo 01 ponto para os itens em grau I, 02 pontos para os itens em grau II e 03 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

**Tabela 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
(para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma análise sintética dos indicadores operacionais dos empreendimentos.
7.5.1.2	0	Não foram fornecidos os históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento demonstrando o valor exato pago, contudo temos parâmetros dos contratos assinados e a informação verbal do administrador de que o locatário está adimplente. Com relação a eventuais investimentos nos imóveis ou despesas operacionais nos foram informados conforme apresentado adiante em item específico, não permitindo analisarmos a performe operacional realizada pelo empreendimento no período recente por completo.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura imobiliária local.
7.5.1.4	2	Em item específico, justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



7.5.5.1.2	1	Estabelecemos como base um cenário que consideramos o mais provável dentro das informações disponíveis no momento da avaliação. Adicionalmente projetamos desvios nas variáveis chaves do modelo, proporcionando a análise de resultados mais otimistas ou pessimistas.
7.5.5.1.3	0	Não foram elaboradas análises de sensibilidade.
7.5.5.1.4	2	Contemplamos a análise de risco por meio de um prêmio de risco justificado na composição da taxa de desconto.
TOTAL	13	Laudo enquadrado no grau II

O presente trabalho será classificado como "Grau II", conforme o que dispõem as normas da ABNT.

7.5. Definições Técnicas de Valores

De acordo com a norma ABNT NBR 14.653-1, aplicam-se os seguintes termos e definições:

- *Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente;*
- *Valor de liquidação forçada: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado;*
- *Valor econômico: valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco;*
- *Valor depreciável: diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual;*
- *Valor de indenização: valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data;*
- *Valor em risco: valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável;*
- *Valor especial: valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial;*
- *Valor patrimonial: valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação;*
- *Valor residual: valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo;*
- *Valor sinérgico: valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais.*

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



Acrescentam-se ainda as definições de custo:

- *Custo de reedição: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra;*
- *Custo de reprodução: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.*

No entanto, em se tratando de Valor de Mercado, existem outros tipos e definições além da norma ABNT, sendo o seu conhecimento de grande importância para o uso das avaliações. O tipo e a definição de valor em questão precisam ser identificados de maneira clara, e as metodologias usadas adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

- *“Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão.”*

O IBAPE adota a definição dentro da linha conceitual das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.”*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o valor justo de um ativo segue a diretriz do valor de mercado e é definido na CPC 46 - Mensuração do Valor Justo como:

- *“o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração”*

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro nas orientações do CPC leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível (highest and best use) ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso. O melhor uso possível de um ativo não financeiro leva em conta o uso que seja fisicamente possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo).



Quando o preço para um ativo ou passivo idêntico não é observável, a entidade mensura o valor justo utilizando outra técnica de avaliação que maximiza o uso de dados observáveis relevantes e minimiza o uso de dados não observáveis. Por ser uma mensuração baseada em mercado, o valor justo é mensurado utilizando-se as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, também dá orientações e define valor justo para propriedades para investimento da seguinte forma:

“Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.

§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;

II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou

III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.”.

Entendemos por “mercado líquido” citado acima o conceito de “mercado ativo” apresentado pelas normas contábeis definidas pelo CPC, conforme abaixo:

“Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e

(c) os preços estão disponíveis para o público.”



De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados com segurança em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto (“pacote”) de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo títulos de valores mobiliários lastreados em ativos não financeiros, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a utilização de técnicas de avaliação geralmente aceitas, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. Contexto Econômico Mundial

Ao longo de 2025, a economia mundial confirmou um cenário de recuperação moderada e desigual, conforme já se projetava no final de 2024. As economias avançadas, como Estados Unidos e União Europeia, mantiveram políticas monetárias restritivas durante boa parte do ano, em razão da persistência inflacionária acima das metas, o que continuou a limitar o ritmo de crescimento do consumo e dos investimentos produtivos.

Observou-se, entretanto, uma desaceleração gradual da inflação, permitindo que bancos centrais sinalizassem o início de ciclos de flexibilização monetária de forma cautelosa, sem movimentos abruptos. Esse ambiente contribuiu para alguma estabilização dos mercados financeiros, embora a volatilidade tenha permanecido elevada, influenciada por fatores geopolíticos e pela reprecificação de ativos.

As economias emergentes mantiveram desempenho relativamente mais favorável, com destaque para países asiáticos e africanos, sustentados pelo crescimento populacional, pela demanda por commodities e por investimentos em infraestrutura. Ainda assim, desafios estruturais, como instabilidade política, restrições fiscais e desigualdade social, continuaram a limitar ganhos mais consistentes.

A expectativa de que a inteligência artificial, a digitalização e as agendas de sustentabilidade assumiriam papel central no crescimento econômico confirmou-se ao longo de 2025, com impactos diretos sobre produtividade, modelos de negócio e decisões de investimento. Para 2026, projeta-se a continuidade desse cenário de crescimento moderado, com maior previsibilidade macroeconômica, porém ainda sujeito a riscos geopolíticos e financeiros relevantes.

8.2. Contexto Econômico Brasileiro

Em 2025, a economia brasileira apresentou crescimento moderado, em linha com as expectativas formuladas anteriormente. O desempenho foi sustentado, em grande medida, pelo agronegócio, pelo setor de serviços e por alguma recuperação do consumo interno, embora este último tenha permanecido condicionado ao custo do crédito.

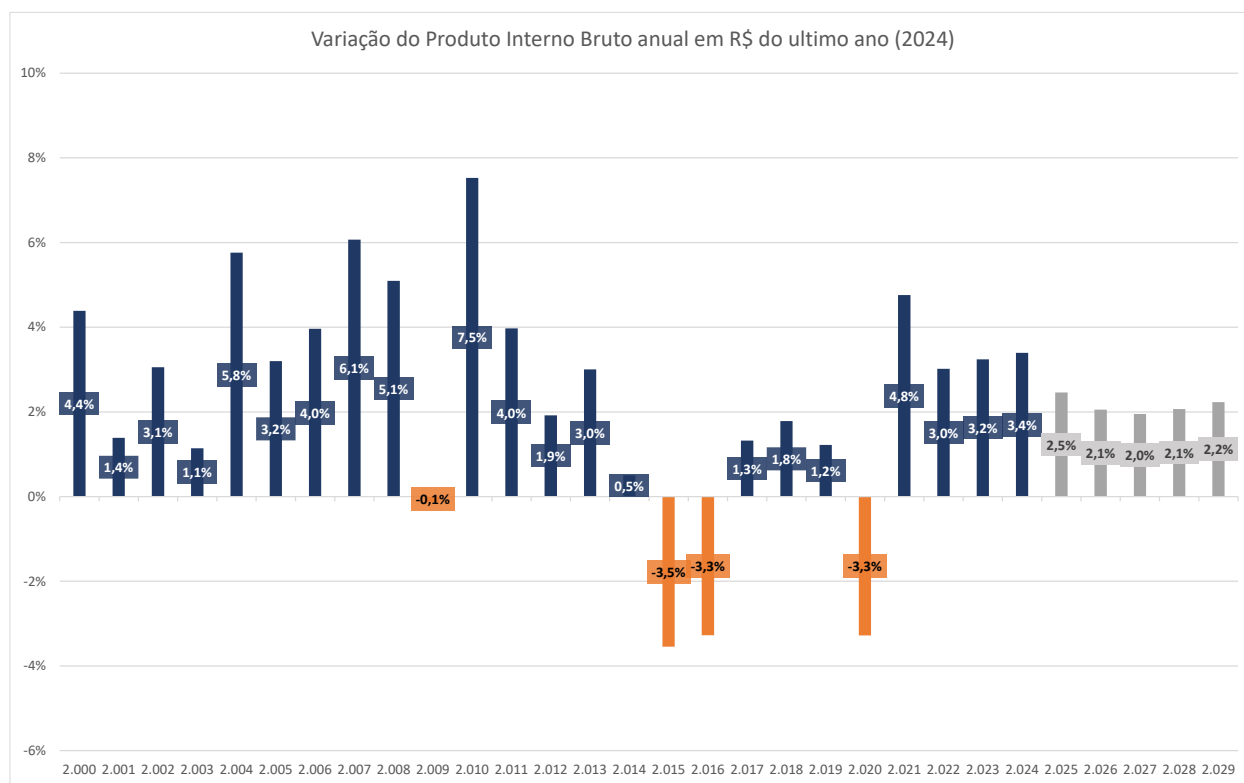
A inflação apresentou desaceleração parcial ao longo do ano, porém em patamar considerado ainda incompatível com uma flexibilização monetária. Diante desse cenário, o Banco Central promoveu novos aumentos da taxa Selic ao longo de 2025, mantendo-a em nível elevado durante todo o exercício, com o objetivo de ancorar as expectativas inflacionárias. Esse contexto prolongou os efeitos restritivos sobre o investimento e o consumo, especialmente em setores dependentes de financiamento de longo prazo, como o mercado imobiliário.

O mercado de trabalho apresentou melhora incremental, com redução das taxas de desemprego, porém persistiram desafios relacionados à informalidade e à renda média, limitando uma recuperação mais robusta da demanda. No campo fiscal, o país seguiu enfrentando restrições relevantes, com avanços pontuais em discussões estruturais, mas ainda sob ambiente de incerteza quanto à sustentabilidade das contas públicas.



O comércio exterior manteve forte dependência das commodities, beneficiando-se de preços relativamente favoráveis em parte de 2025, mas preservando a vulnerabilidade do país a oscilações do cenário internacional. Para 2026, a expectativa predominante é de estabilização da inflação e abertura de espaço para um eventual início de ciclo de redução gradual da taxa de juros, condicionado à evolução do cenário fiscal e ao comportamento das expectativas inflacionárias.

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2025 a 2029.



Fonte dos dados: BCB-Depec / Elaboração do gráfico: Consult

8.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário brasileiro apresentou, ao longo de 2025, um comportamento heterogêneo entre seus diversos segmentos, refletindo tanto as condições macroeconômicas quanto as especificidades de cada tipologia de imóvel. A manutenção de uma política monetária restritiva durante todo o período, com taxas de juros elevadas, continuou a exercer influência significativa sobre o nível de atividade, a liquidez e a formação de preços, especialmente nos segmentos mais dependentes de financiamento de longo prazo.

Escritórios:

O segmento de escritórios seguiu em processo de ajuste estrutural. O modelo híbrido de trabalho consolidou-se como prática predominante, mantendo a demanda concentrada em edifícios de alto padrão, bem localizados, com infraestrutura tecnológica, flexibilidade de layout e atributos de sustentabilidade. Ativos obsoletos ou mal posicionados continuaram apresentando maiores taxas de vacância. Para 2026, a



expectativa é de estabilidade do segmento, com valorização seletiva dos empreendimentos que atendam às exigências atuais de ocupantes e investidores.

Residencial:

No setor residencial, o desempenho permaneceu segmentado ao longo de 2025. O programa Minha Casa, Minha Vida continuou a sustentar o mercado de habitação popular, enquanto os segmentos de médio e alto padrão seguiram impactados pelo patamar elevado das taxas de juros, que restringiu o acesso ao crédito imobiliário e postergou decisões de aquisição. Observou-se, nas grandes áreas urbanas, a manutenção da demanda por unidades compactas e bem localizadas, alinhadas a mudanças no perfil demográfico e nos padrões de uso. Para 2026, projeta-se uma possível melhora gradual da demanda, condicionada ao eventual início de um ciclo de redução das taxas de juros e à estabilidade do emprego e da renda, ainda que sem expectativa de recuperação abrupta.

Galpões Logísticos:

O segmento de galpões logísticos confirmou-se como um dos mais resilientes em 2025, impulsionado pela expansão do comércio eletrônico, pela reorganização das cadeias de suprimentos e pela busca por maior eficiência operacional. Empreendimentos com localização estratégica e especificações técnicas modernas continuaram apresentando elevada liquidez e níveis de vacância reduzidos. Para 2026, espera-se a manutenção da demanda, possivelmente em ritmo mais equilibrado, acompanhando a maturação do setor.

Lojas de Rua e Centros Comerciais:

O varejo físico consolidou sua recuperação ao longo de 2025, com melhor desempenho em eixos comerciais tradicionais e em regiões com maior poder aquisitivo. A seletividade do consumidor reforçou a importância da localização e do perfil do público atendido. Para 2026, a expectativa é de estabilidade, com crescimento moderado e fortemente condicionado ao ambiente macroeconômico e ao nível de renda disponível.

Shoppings Centers:

Os shoppings centers deram continuidade ao processo de reposicionamento, ampliando o foco em experiências, lazer, gastronomia e prestação de serviços. Empreendimentos voltados ao público de maior renda apresentaram desempenho relativamente superior, enquanto shoppings de porte médio continuaram enfrentando maior pressão competitiva. Para 2026, projeta-se a manutenção desse cenário, com diferenciação crescente entre ativos conforme localização, gestão e posicionamento mercadológico.

Hotéis e Residências Multifuncionais:

O setor hoteleiro manteve trajetória de recuperação ao longo de 2025, especialmente em destinos turísticos e polos corporativos, acompanhando a normalização dos fluxos de viagens e eventos. Paralelamente, as residências multifuncionais e modelos habitacionais flexíveis, como coliving e locação por assinatura, consolidaram-se como alternativas relevantes nos grandes centros urbanos, atendendo a perfis específicos de usuários. Para 2026, espera-se continuidade dessa tendência, ainda que com maior seletividade por parte de operadores e investidores.



Síntese do Cenário:

De forma geral, o mercado imobiliário brasileiro atravessou o ano de 2025 sob um ambiente de política monetária restritiva, com taxas de juros elevadas ao longo de todo o período, o que resultou em um comportamento mais defensivo e seletivo por parte de investidores, incorporadores e usuários. Para 2026, projeta-se um cenário de transição, condicionado à estabilização do ambiente macroeconômico e à possibilidade de início de um ciclo gradual de redução das taxas de juros, o que tende a favorecer uma retomada progressiva da demanda, ainda que sem expectativas de movimentos abruptos ou generalizados.

8.4. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes

Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:

Nível de Oferta	Nível de demanda	Absorção	Desempenho do Mercado
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☒ Médio	☒ Normal	☒ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☐ Normal/Difícil	☐ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



9. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)

9.1. Modelo de Análise

O modelo estabelecido para a avaliação dos imóveis foi através da análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária para renda, podendo-se dividir genericamente em 2 períodos básicos:

- **Ciclo de Implantação:** é a fase de formatação, desenvolvimento, construção, implantação e equipagem do empreendimento até a sua inauguração e início da operação. No presente caso o imóvel já está pronto e por hipótese será adquirido nesta situação;
- **Ciclo Operacional:** é o período de exploração do empreendimento no conceito de renda de longo prazo, normalmente com uma fase inicial, após a implantação, de inserção gradativa no mercado, passando assim para um período de maturação ou consolidação com evolução vegetativa até atingir a maturidade representada pela estabilidade. Ao final teremos um período de declínio ou exaustão até o final da vida útil considerada. Nas projeções a fase operacional usualmente se divide em 2 partes:
 - a) **Período de projeção explícita:** admitindo a fase inicial de projeção, onde é possível prever-se determinado comportamento dos fluxos de caixa com certo grau de certeza, procurando abranger no mínimo as fases de inserção no mercado e maturação vegetativa;
 - b) **Valor Residual:** equivalente ao ciclo posterior ao de projeção explícita, normalmente representado pela fase de estabilidade, passando para a fase de declínio ou exaustão até o final da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

No presente caso como o empreendimento já se encontra com contratos de aluguel em andamento, a fase operacional considera este perfil de projeção.



Graficamente podemos ilustrar o modelo de análise de um empreendimento convencional de base imobiliária através da figura abaixo que resume o fluxo de caixa de um projeto desta natureza.



Analisando o ciclo completo de vida de um empreendimento imobiliário, o custo de capital, como em todo negócio “Start up”, tem comportamento decrescente na fase inicial conforme figura acima, variando de acordo com a estrutura de capital do projeto (dívida de longo prazo/patrimônio líquido) e também do perfil de risco de cada fase de evolução do empreendimento.

O Risco se reduz gradualmente com a materialização física do projeto no Ciclo de Implantação e posteriormente a medida que o negócio alcança a sua maturidade no Ciclo Operacional, o risco usualmente se estabiliza no nível de outros empreendimentos consolidados e performados.



Nesta linha de raciocínio, tendo em vista o estágio operacional do empreendimento avaliando, faremos a análise econômico-financeira focando no período operacional futuro, analisando a expectativa de receitas, despesas e investimentos projetados, fixando o fluxo de caixa esperado e gerando referenciais e indicadores de viabilidade que embasem um arbitramento de valor, seguindo as seguintes etapas de cálculo:

- a) **Fluxo de Caixa do Projeto:** consolidação de um fluxo de caixa esperado para o projeto de investimento, abrangendo os investimentos para aquisição (incógnita da avaliação) e operação (renda de longo prazo), encerrando assim o ciclo de análise.
- b) **Custo de Capital:** determinação da taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros, no conceito de custo de capital, dimensionando a atratividade do investidor frente ao risco futuro do investimento, variável e decrescente em relação ao momento de evolução em que se encontra o projeto. Este modelo fixa um custo de capital na visão do investidor posicionado em cada período de evolução do projeto;
- c) **Valor Econômico do Empreendimento:** fixado o fluxo de caixa esperado e definido um custo de capital específico para cada período, efetua-se o desconto dos fluxos futuros com base em cada taxa de desconto, obtendo o valor do empreendimento;

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



9.2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes – Método da Renda

Para a análise deste empreendimento objeto deste estudo foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório, as quais detalhamos abaixo:

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou deste cenário e não conseguiu manter a estabilidade macroeconômica, exigindo mais recentemente uma correção de rota para retomar seu caminho de estabilidade. Nesta nova conjuntura o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações políticas e econômicas, considerando-se as seguintes diretrizes:
 - Não haverá avanços institucionais relevantes de curto prazo que potencializem as condições de desenvolvimento;
 - Haverá pressões por políticas sustentáveis, exigindo a não-adoção de políticas que possam gerar um crescimento maior, mas que impliquem em desequilíbrios;
 - No âmbito do crescimento econômico de longo prazo não é factível imaginar que o país volte a exibir números verificados na época do “milagre econômico” ou mesmo da primeira década deste século, contudo no longo prazo poderá crescer a taxas compatíveis com os países em desenvolvimento, após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
 - Em relação à taxa de juros real esperamos uma redução sustentável no médio e longo prazo a patamares compatíveis com o mercado internacional após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
- as autorizações, licenças, alvarás, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários a aprovação, construção e funcionamento dos empreendimentos estão ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes;
- os aspectos técnicos construtivos foram ou serão executados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras que tragam consequências negativas no futuro, afetando o desempenho dos empreendimentos;
- a avaliação considerou os valores, condições e particularidades do contrato de locação existente, bem como os parâmetros e condições levantadas com base em pesquisa de mercado;
- nos cenários específicos da Operação de Buy to Lease e do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o contrato, caso seja “atípico”, será cumprido até o final, sem vacância, contudo com uma provisão para eventuais inadimplências. Caso não seja “atípico” será considerada uma provisão para vacância, que aumenta gradualmente ao longo do prazo remanescente dos contratos;
- trabalhamos com as bases informadas pela solicitante de datas, valores, prazos e condições comerciais;
- o empreendimento está livre de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;



- o empreendimento foi avaliado considerando que terá a mesma carga de impostos de pessoas jurídicas convencionais tributadas pelo lucro presumido, visto que o valor de mercado, bem como a viabilidade do empreendimento, deve ser avaliado no contexto do mercado aberto, sempre pressupondo as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação; para tanto, admitimos como premissa que a alíquota referente ao lucro presumido é a que melhor representa a carga tributária média dos participantes de mercado deste tipo de empreendimento;
- no cenário específico do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o fundo irá se beneficiar totalmente da isenção de impostos para as receitas do FII e também para a rendimento do cotista;
- a avaliação considera o imóvel mobiliado admitindo que os móveis dos conjuntos são de propriedade do FII;
- o padrão dos móveis e investimentos efetuados no conjunto consideram a seguinte descrição: retirada do ar condicionado central do prédio e troca pelo sistema VRF entre as marcas: Daikin, LG ou Samsung; exaustão e renovação de ar externo; piso elevado monolítico; cabeamento estruturado categoria 6 certificado da marca Furukawa em todas as posições; rack montado com patch panels da marca Furukawa; carpete em placas e piso vinílico importados; cadeiras das marcas Mackey ou Flexform com 6/7 anos de garantia; Mobiliário feito sob medida com 5 anos de garantia; marcenaria especial incluindo painéis ripados; porcelanatos grandes formatos da marca Eliane; louças e metais Deca; bancadas em mármore; sistema de sprinklers e detectores de fumaça; CFTV e controle de acesso instalados; maior parte das divisórias em vidro temperado 10mm com perfil metálico com pintura eletrostática; substituição de 100% das instalações elétricas e hidráulicas do conjunto, muitas vezes incluindo o alimentador elétrico que vem da rua; iluminação 100% em LED; forro mineral importado NRC > 0,90; septos acústicos em todas as divisórias; fornecimento de espelhos e lousas em vidro serigrafado; persianas rolô com tecido importado e correntes metálicas, entre outras apresentadas no contrato de locação;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

Desta forma, ressaltamos que os valores referenciais e indicadores de viabilidade obtidos neste estudo estão vinculados as premissas estabelecidas e aos cenários arbitrados para simulação, devendo o decisor analisar estes resultados em conjunto com os parâmetros fixados no modelo de projeção.



9.3. Fluxo de Caixa Líquido do Acionista (FCFE)

Em termos gerais, os fluxos de caixa são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais, impostos e quaisquer pagamentos de capital de terceiros (Debt), mas antes que sejam feitos distribuição de dividendos ou remuneração de cotistas representados por capital próprio (Equity).

No presente caso, projetamos os fluxos de caixa do proprietário considerando a estrutura de uma empresa convencional e com remuneração variável de forma a zerar o fluxo de caixa, repassando para aos cotistas 100% dos resultados.

Neste contexto verificou-se a viabilidade de investimento na visão dos cotistas que nesta modelagem representam os investidores do negócio.

Pessoa Jurídica Convencional		Acionistas	
+	Receitas Operacionais	-	Integralização dos Acionistas
		+	Distribuição de Dividendos
	Alugueis Efetivos	-	Impostos
	Receitas de estacionamento	+	Valor Residual
	Outras receitas	=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas
-	Impostos sobre receitas		
	PIS		
	COFINS		
-	Despesas Operacionais		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		
	Inadimplência irreversível		
	Gestão de contratos de locação		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		
-	Depreciação		
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		
-	Impostos (IR/CSSL)		
=	Lucro líquido		
+	Depreciação e Amortização		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		
-	Investimento em novos ativos		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		
=	Fluxos de Caixa Acumulado		
+	Integralização dos Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Acumulado		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade		
+	Valor Residual		
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final		

Como o CAPM produz taxas para serem aplicadas em fluxos de caixa após os impostos, as projeções de fluxo foram também elaboradas da mesma forma, o que compatibiliza os referenciais e conceitos entre as composições do fluxo de caixa e da taxa de desconto que irão determinar o valor presente.

Este cálculo deve sempre considerar as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação, admitindo-se como premissa neste caso que o referencial de tributação “típico” é o de uma empresa convencional investidora em imóveis para locação tributada com base no lucro presumido. As alíquotas de impostos decorrentes do lucro presumido foram admitidas como as que melhor representam a carga tributária média dos participantes de mercado deste tipo de empreendimento.



Os parâmetros utilizados para o arbitramento do fluxo mais provável estão apresentados nos itens seguintes.

9.4. Parâmetros para Projeção de Resultados

Os parâmetros para a projeção de fluxos de caixa esperados para o empreendimento avaliando estão apresentados a seguir, destacando-se que as receitas operacionais são compostas basicamente pelo aluguel do empreendimento, sendo que as bases adotadas para as projeções dos aluguéis existentes foram fornecidas pela solicitante conforme abaixo relacionadas:

Bases dos contratos	Contrato 45
Cenário : BuyToLease	cjs92e94
Aluguel contratado	20.532,79
Data base aluguel contratado	09/02/2025
Mês de reajuste	2
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	09/02/2024
Data de início do pagamento	09/03/2024
Data de fim de contrato	09/02/2027
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	
Data de início Desconto/Acréscimo 1	
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	
Locatários	24_45_Manhatan_
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	20.532,79
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	20.458,94
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	20.284,57

- (1) **Aluguel corrigido vigente:** Valor atual do aluguel
- (2) **Aluguel ajustado em moeda constante:** Valor do aluguel em moeda constante no primeiro mês do fluxo projetado (aluguel corrigido ajustado em função da perda pela restrição do reajuste anual)
- (3) **Aluguel data base estudo:** Valor do aluguel contratado atualizado sem a restrição do reajuste anual, hipoteticamente como se fosse permitido reajustar mensalmente.



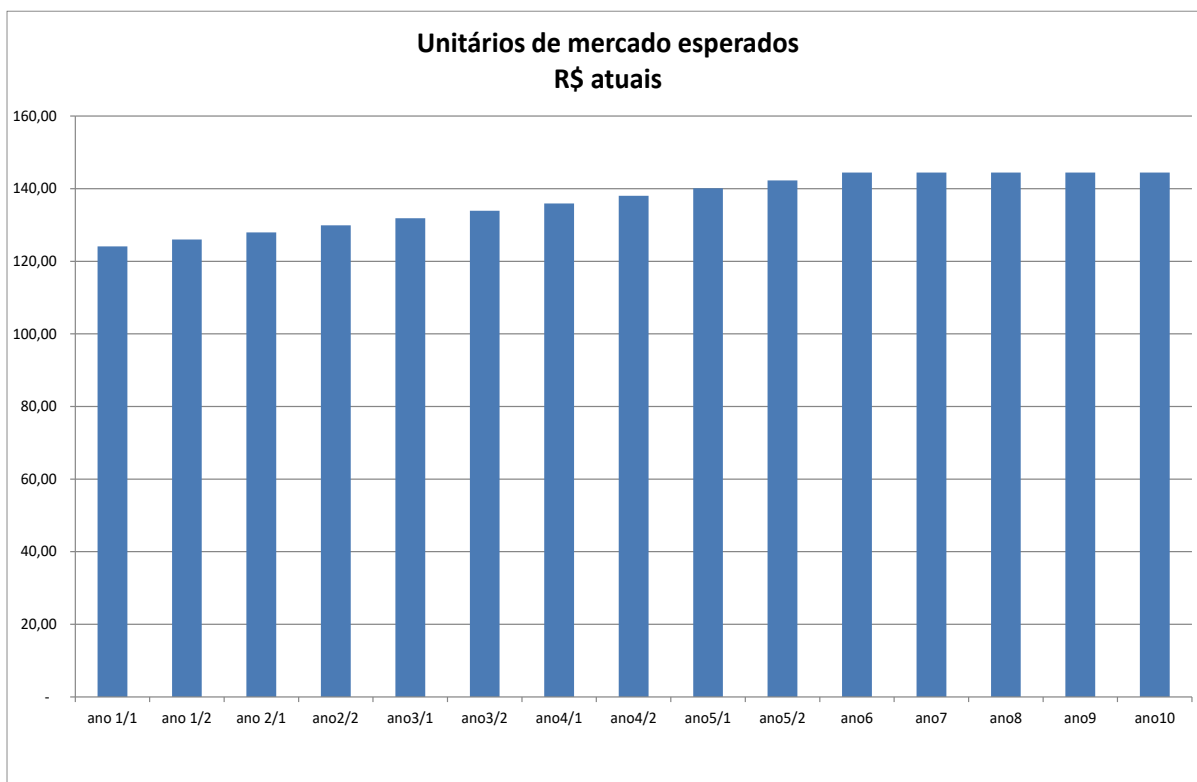
Para as projeções de receitas de aluguéis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 45
Cenário : BuyToLease	cjs92e94
Aluguel de mercado inicial - R\$	18.600
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	124,12
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	144,44
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - r	228
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	130,00
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	14
Vacância estabilizada - %	2,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - r	114
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	36,20
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - mes	12
E ncargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	36,20
Vida útil remanescente de projeção (anos)	44

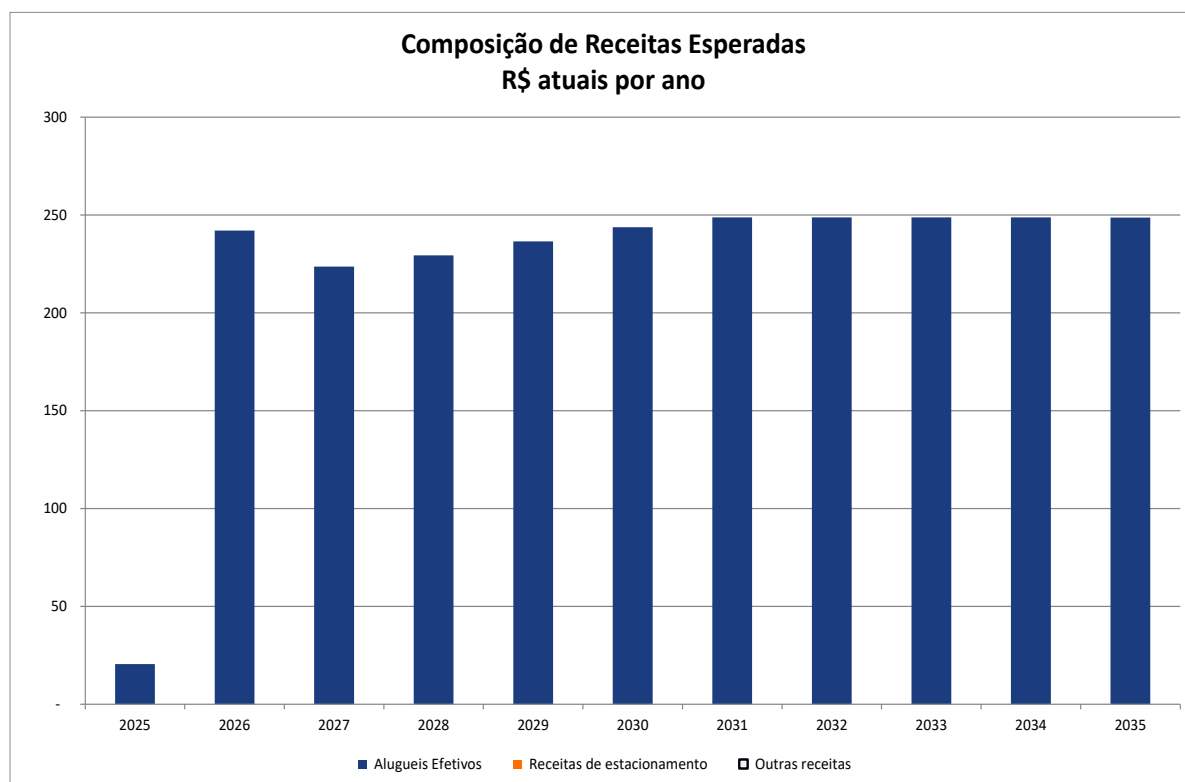
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



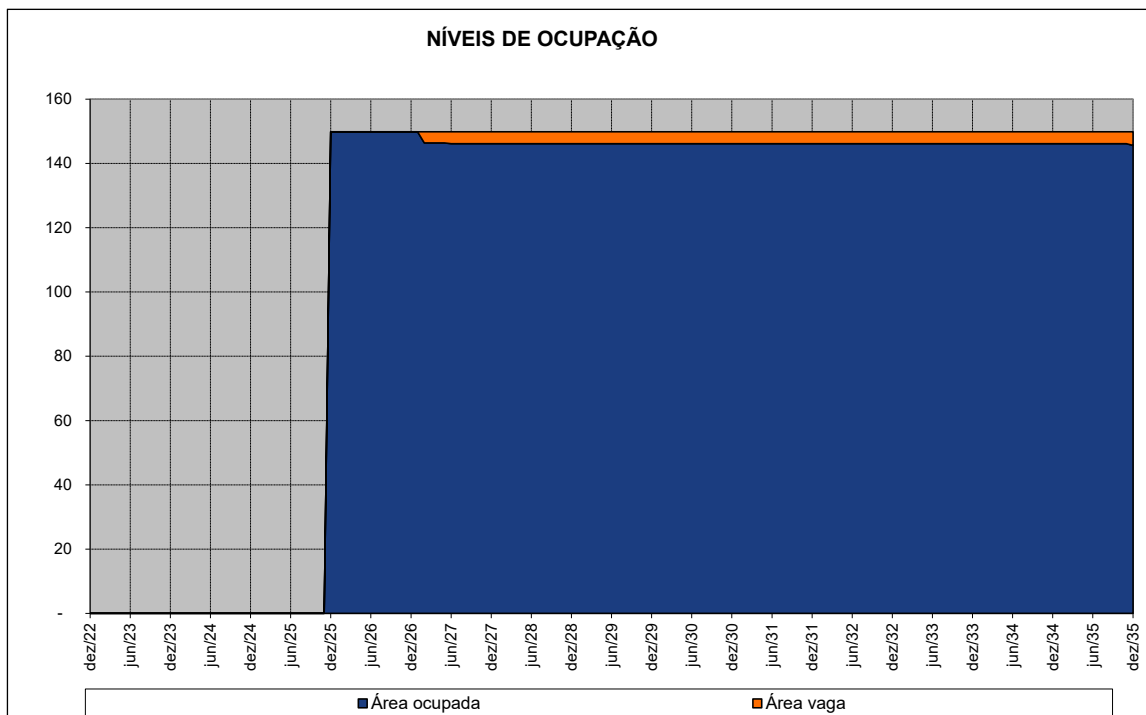
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo, estabelecendo uma provisão para eventuais áreas vagas, projetando a ocupação das unidades conforme parâmetros apresentados anteriormente:



Sobre os aluguéis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função do reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 2,2% a.a. chegando a 4,0% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

Definidas as bases das receitas, partimos para as projeções das despesas operacionais que reduzirão o resultado líquido.

Estas despesas são representadas basicamente por provisões para encargos de áreas vagas (condomínio e IPTU) que devem ser assumidos pelos proprietários, além das despesas de gestão dos contratos de locação e uma provisão para eventuais inadimplências irrecuperáveis. Também foi considerado um Fundo de Reposição de Ativos de responsabilidade dos proprietários do imóvel.

A título de impostos diretos considerou-se o PIS (0,65%) e COFINS (3,00%) aplicados sobre a receita efetivamente recebida.

Com relação ao Imposto de Renda e Contribuição Social sobre os lucros, foram considerados como uma pessoa jurídica convencional, tributada sobre o lucro presumido, computando-se sempre o pagamento do adicional após o limite, cujas alíquotas sobre as receitas de principal são as seguintes:

IR (Lucro Presumido até limite)	4,80%
IR (Lucro Presumido adicional após o limite)	3,20%
Cont. Social (Lucro Presumido)	2,88%



Com relação às despesas operacionais e de investimentos no imóvel (Capex) temos as seguintes informações sobre os montantes realizados nos últimos anos:

1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário/locatário: Não informado;
 - b. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - d. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

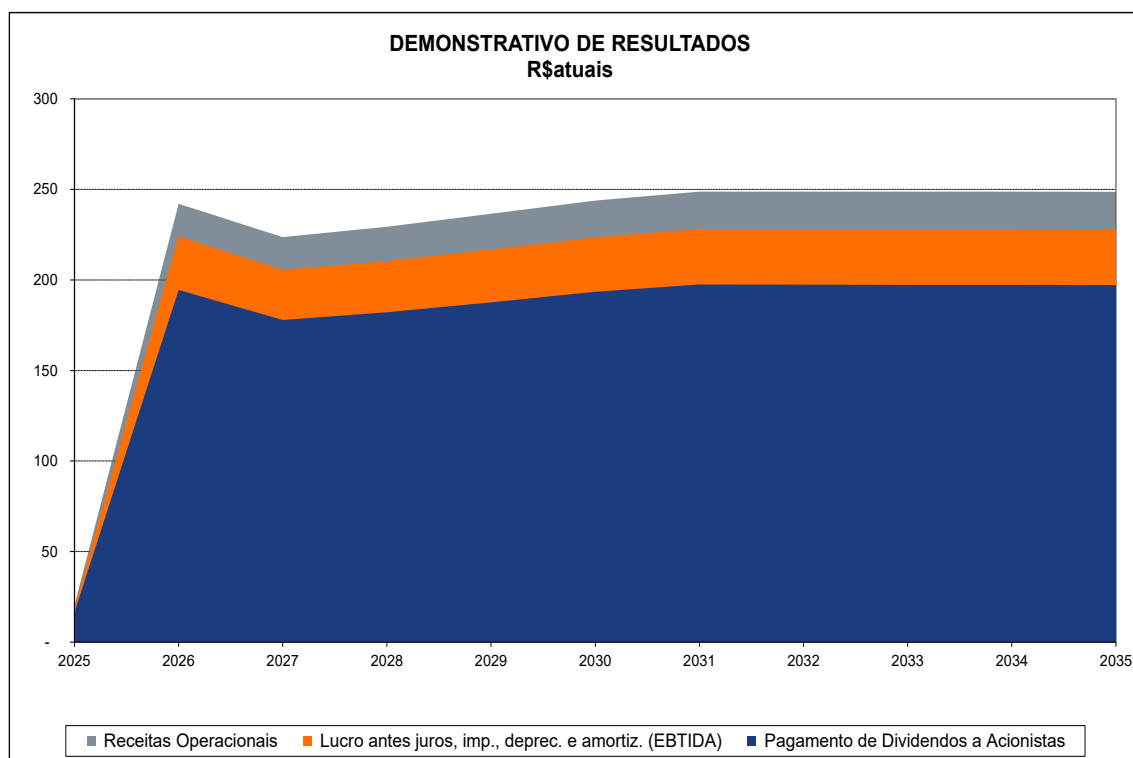
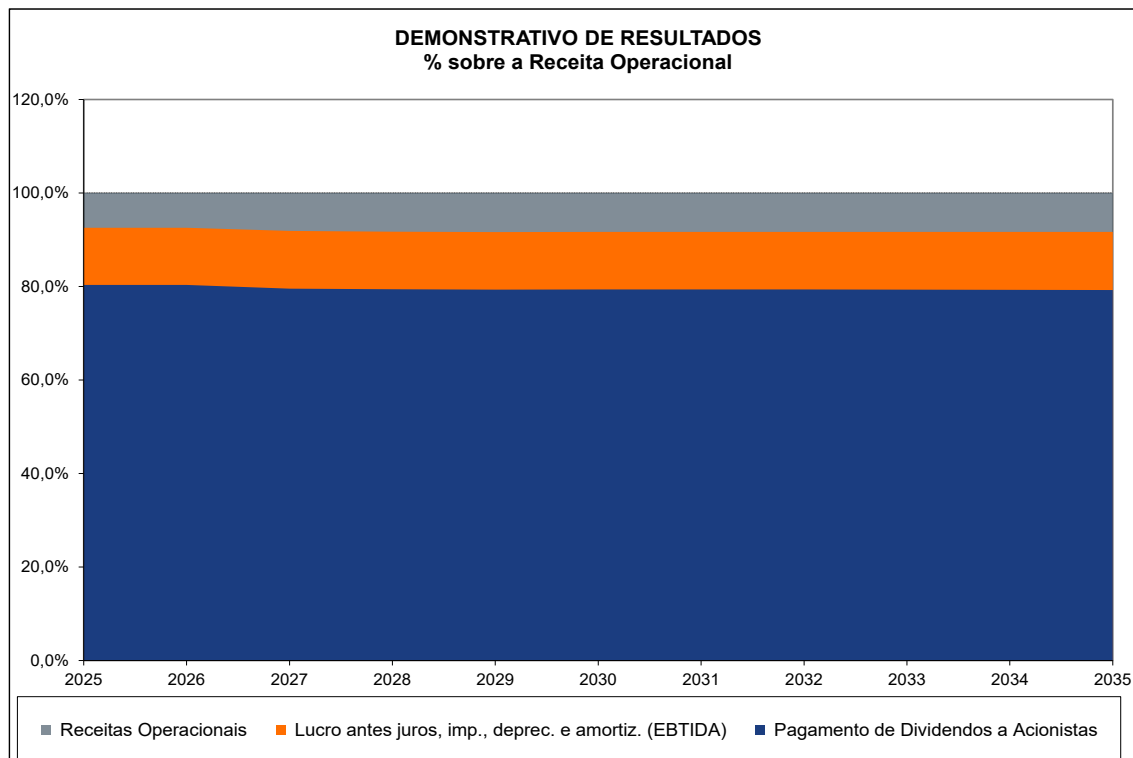
Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 90 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 20% desta depreciação calculada.

O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos, considerando o prazo restante da vida útil do imóvel, representando um ciclo de maturação vegetativa ou estabilidade, passando para a fase de declínio e exaustão até o final da vida útil considerada. Considerando que nesta fase sem um investimento significativo para reciclagem profunda (conceito de “retrofit”) este perde qualidade e, portanto, a renda é decrescente em função dos aspectos mercadológicos, físicos e tecnológicos, visto que as taxas de depreciação vão se acentuando.

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita, que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 8,1% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 10,4% ao ano.



Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a seguinte conformação ilustrativa:



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



9.5. Custo de Capital

A taxa utilizada para descontar o fluxo de caixa do cotista converte o fluxo de caixa futuro em valor presente para os cotistas que esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O princípio mais importante a ser seguido quando se calcula o custo de capital é que ele tem de ser consistente com o método de avaliação e com a definição do fluxo de caixa a ser descontado.

Para estimar-se os custos de financiamento de capital próprio (Ke), utilizou-se uma combinação de parâmetros do mercado norte-americano e de mercados emergentes, uma vez que os indicadores nacionais são escassos e isoladamente provocam distorções no modelo, recomendando-se adotar os prêmios de mercado praticados nos Estados Unidos pela sua consistência como atratividade para o investidor de longo prazo e a taxa livre de risco vigente dentro da realidade brasileira, que já inclui um prêmio pelo Risco Brasil.

Além de adotar uma taxa livre de risco que já tem o Risco Brasil embutida, alguns ajustes devem ser feitos para adequar os parâmetros internacionais a realidade brasileira e também as características específicas da avaliação em referência, abordando no cálculo os efeitos do nível de diversificação da carteira do potencial investidor e também do nível de liquidez e porte deste perfil de ativo no mercado local e no estágio de desenvolvimento em que está.

O cálculo para efeito de fundamentação e raciocínio lógico foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Pricing Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

$$K_e = R_f + (R_p \times \text{Beta}) + R_{liq}$$

Onde:

R_f = taxa de retorno livre de risco

R_p = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

Beta = risco sistemático da empresa (eventualmente o Beta Total incluindo o risco não sistemático)

R_{liq} = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (R_f) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/05/2035 - média móvel de 30 meses), fixando em 6,50% ao ano no momento atual e em 4,50% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (R_p) foi considerado o prêmio médio de 5,69% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 60 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos.



No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função do Beta médio de empresas do setor de Real Estate (Operations & Services) em mercados emergentes, conforme divulgado por Aswath Damodaran.

O prêmio pelo risco de liquidez e tamanho do negócio, visto que todos os referenciais para a formação da taxa de desconto se basearam em parâmetros de empresas negociadas em bolsa e de porte relevante, foi arbitrado para ajustar tanto as diferenças de valores entre empresas negociadas em bolsa e não negociadas em bolsa, ou seja, com baixa liquidez em relação as empresas de capital aberto, como também em relação ao porte da empresa ("small cap"), haja vista que as pequenas empresas normalmente apresentam spreads em seus custos de capital em relação as empresas de maior porte.

Os indicadores de risco Beta e prêmio pelo risco de liquidez arbitrados foram baseados em médias setoriais contudo ajustados para o contexto específico do empreendimento avaliando em função de algumas características, tais como: localização, nível de especialização ou customização, qualidade do inquilino (risco de crédito), tipo de contrato de locação (convencional ou atípico), prazo remanescente do contrato, nível de concentração da renda e estágio de maturação do empreendimento.

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado e o prêmio pelo risco de liquidez de acordo com as informações a seguir.

Na fórmula de cálculo do Ke não foi considerado o Beta alavancado, admitindo-se que o investimento é financiado totalmente com capital próprio.

Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o investidor está apresentado a seguir:

	BuyToLease					
	Beta inicial	Spread Liquidez Inicial	Ke inicial	Beta Final	Spread Liquidez Final	Ke Final
24_45_Manhatan_cjs92e94	0,43	0,5%	9,45%	0,49	0,6%	7,89%

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza e tem sido validado em diversas avaliações executadas pela Consult em sua longa história de atuação neste segmento.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



9.6. Valor Econômico do Empreendimento (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor justo do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (Ke) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPVi = \sum_{i=1}^n \frac{FCFi}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

FCFi = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

Ke = custo de capital próprio

Neste valor presente estão incorporados os custos de aquisição do imóvel (ITBI e registros) que devem ser excluídos para obter o valor de aquisição do imóvel puro (incógnita da avaliação).

Com base em toda a análise e no contexto atual do empreendimento e do mercado, obtivemos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

Edifício	Valor de Mercado (R\$)
24_45_Manhatan_cjs92e94	2.174.000,00

Não podemos esquecer também que o investidor deve ter consciência que qualquer decisão com base nestas informações deve ser precedida de uma análise cuidadosa das premissas e parâmetros fixados para a simulação, visto que estes resultados são vinculados aos cenários arbitrados, podendo apresentar diferenças em suas variáveis que carregam normalmente um grau de incerteza usual nestes modelos de simulação.



9.7. Conclusão

Com base nos critérios expostos anteriormente, concluímos pelos seguintes valores:

Edifício	Valor de Mercado (R\$)
24_45_Manhatan_cjs92e94	2.174.000,00

Consideramos que o valor justo para o imóvel avaliando é o indicado acima para a finalidade do presente trabalho (registros contábeis), contudo é importante esclarecer que, em função da conjuntura do mercado atual e das expectativas de comportamento futuro, bem como as condições especiais do instrumento financeiro (FII) que detém a propriedade, outros referenciais de valor podem ser arbitrados, conforme apresentado nos anexos.

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelos administradores e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva dos empreendimentos está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e o administrador, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Documento assinado digitalmente por: ¹

ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600.633.883

¹ Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.



10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 36 páginas (e seus anexos), sendo a última datada.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

Em anexo:

- Croqui de localização;
- Documentação fotográfica;
- Tratamento de dados do valor de mercado de locação;
- Fluxo de caixa anual projetado;
- Simulação de referenciais de valores no contexto do mercado aberto;
- Fluxo de caixa anual projetado – cenário mercado aberto;
- Simulação de referenciais de valores no contexto do FII;
- Fluxo de caixa anual projetado – cenário FII.

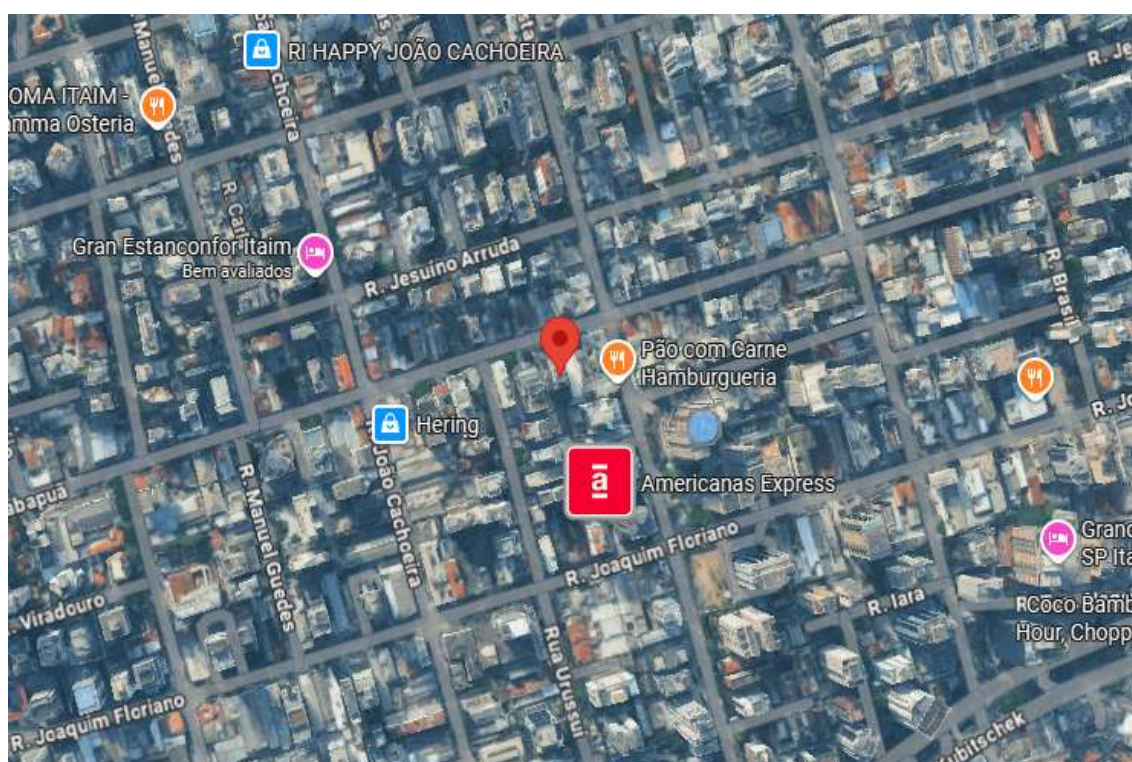
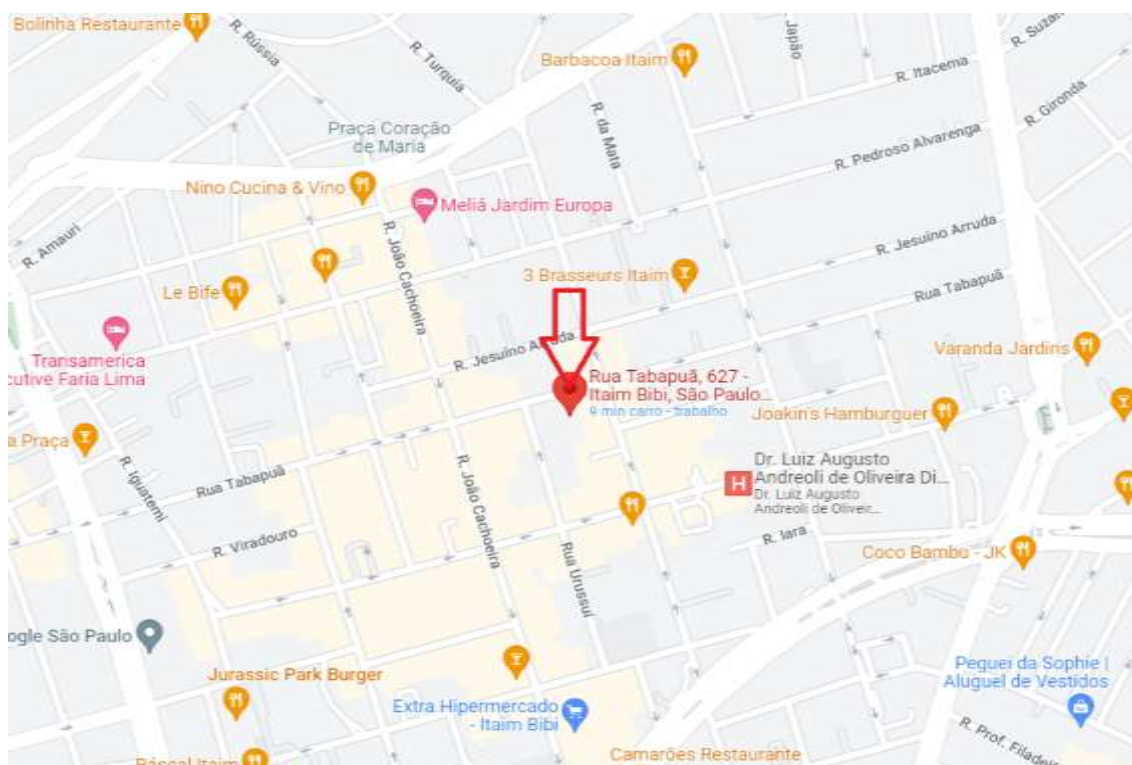
Osasco, 20 de fevereiro de 2.026

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



11. ANEXOS

Croqui de Localização



Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação



Circunvizinhança



Rua Tabapuã

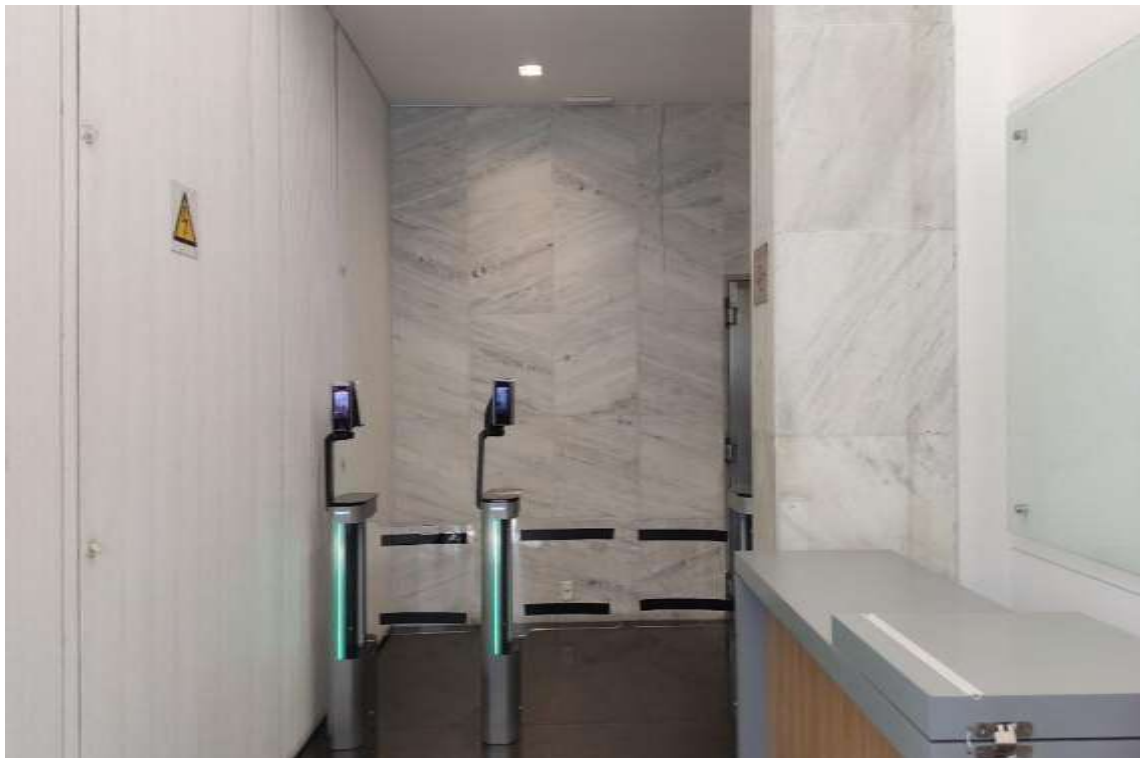
Imóvel Avaliando



Fachada Do Edifício



Entrada Do Edifício



Térreo – Recepção



Térreo – Hall De Elevadores



Conjunto 92 E 94 – Acesso A Unidade



Conjunto 92 E 94 – Recepção



Conjunto 92 E 94 – Sala De Reunião



Conjunto 92 E 94 – Sala De Reunião



Conjunto 92 E 94 – Sala



Conjunto 92 E 94 – Estação De Trabalho



Conjunto 92 E 94 – Copa



Conjunto 92 E 94 – Sanitário



Conjunto 92 E 94 – Entrada



Conjunto 92 E 94 – Estação De Trabalho



Conjunto 92 E 94 – Sanitário E Depósito

TRATAMENTO DE DADOS DO VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO



ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Tabapuã, 627	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1234	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1188	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1188
Complemento:	Edifício Manhattan - 92	Edifício Conselheiro Paranaguá	Edifício Mario Garnero - Norte	Edifício Mario Garnero - Norte	Edifício Faria Lima 1188	Edifício Faria Lima 1188
Bairro:	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25
Aluguel (R\$):		55.000,00	90.120,00	65.000,00	19.200,00	15.000,00
Situação Aluguel:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Privativa (m²):	72,99	400,00	794,00	500,00	137,00	125,00
Vagas:	1	6	8	15	3	4
Nota Padrão:	8,0	7,0	8,5	8,5	8,5	8,5
Idade (anos):	51	29	3	3	27	27
Estado de Conservação:	A - novo	A - novo	A - novo	A - novo	C - regular	C - regular
Nota Local:	8,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
Padrão Mobília	3,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Imobiliária:		Neto Júnior	SJR	M&C Cavalcante	Tricase	Tricase
Contato:		Carlos	Vanessa	Maurício	Gabriel	Gabriel
Telefone:		(11) 2691-4093	(11) 2691-5830/99859-6088	(11) 99590-1111	(11) 3530-5333	(11) 3530-5333

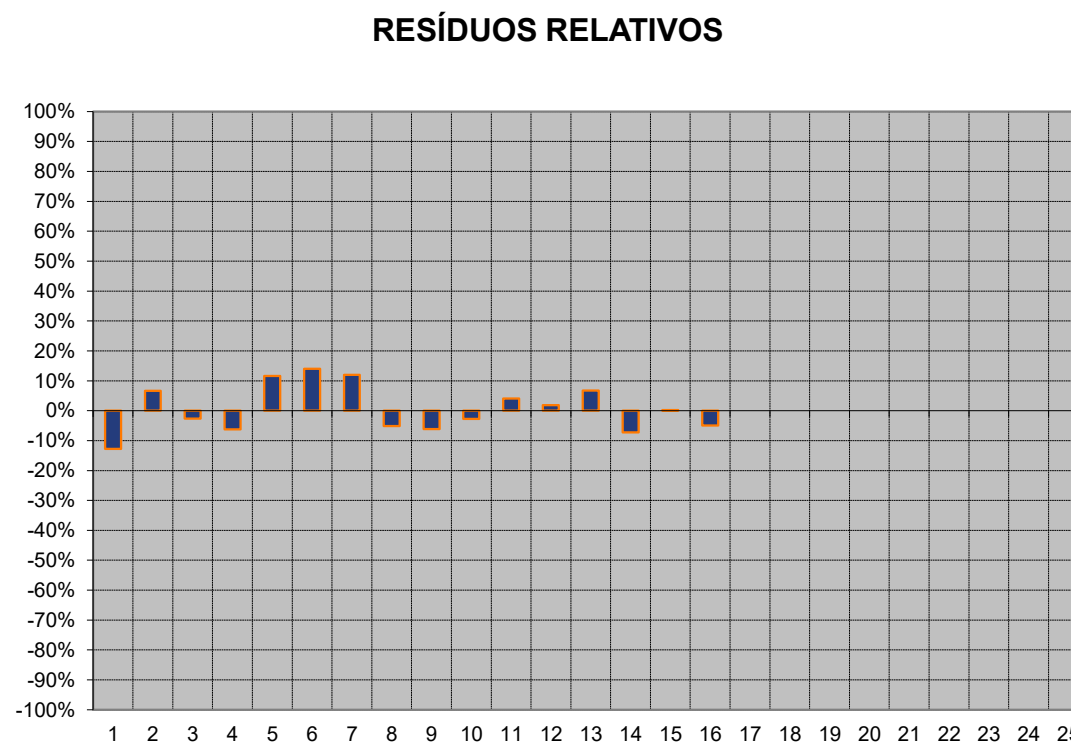
ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	Rua Tabapuã, 627	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1663	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1461	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1234	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1188	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2179
Complemento:	Edifício Manhattan - 92	Edifício Plaza São Lourenço	Edifício Mario Garnero - Sul	Edifício Conselheiro Paranaguá	Edifício Faria Lima 1188	Edifício Os Bandeirantes
Bairro:	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25
Aluguel (R\$):		78.000,00	22.081,00	60.000,00	27.000,00	24.500,00
Situação Aluguel:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Privativa (m²):	72,99	567,00	181,00	400,00	202,00	202,00
Vagas:	1	16	2	6	5	5
Nota Padrão:	8,0	8,5	8,5	7,0	8,5	8,0
Idade (anos):	51	16	3	29	27	30
Estado de Conservação:	A - novo	C - regular	A - novo	A - novo	C - regular	C - regular
Nota Local:	8,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
Padrão Mobília	3,00	2,00	1,00	3,00	1,00	1,00
Imobiliária:		SJR	Fernandes Lucena	Fernandes Lucena	Fernandes Lucena	SJR
Contato:		Vanessa	Martins	Martins	Martins	Vanessa
Telefone:		(11) 2691-5830/99859-6088	(11) 5502-1010(11) 94322-6080	(11) 5502-1010(11) 94322-6080	(11) 5502-1010(11) 94322-6080	(11) 2691-5830/99859-6088

ID	AVALIANDO	Comparativo 11	Comparativo 12	Comparativo 13	Comparativo 14	Comparativo 15
Endereço:	Rua Tabapuã, 627	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306	Rua Bandeira Paulista, 530	Rua Bandeira Paulista, 600	Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 75	Rua Joaquim Floriano, 1120
Complemento:	Edifício Manhattan - 92	Edifício Pedra Grande - Faria Lima	Edifício Bandeira Tower	Edifício Acyr Andrade	Edifício New Century	Edifício Diamond Tower - Itaim Bibi
Bairro:	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25
Aluguel (R\$):		72.000,00	25.970,00	30.000,00	155.000,00	30.000,00
Situação Aluguel:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Privativa (m²):	72,99	570,00	186,00	195,00	1.000,00	220,00
Vagas:	1	12	3	3	32	5
Nota Padrão:	8,0	7,0	8,0	8,0	8,5	8,0
Idade (anos):	51	42	26	33	23	22
Estado de Conservação:	A - novo	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular
Nota Local:	8,0	9,0	8,0	8,0	9,0	8,0
Padrão Mobília	3,00	3,00	2,00	3,00	2,00	2,00
Imobiliária:		Franco & Parschin Imóveis	SJR	Lello	SJR	Fernandes Lucena
Contato:		Atendimento	Vanessa	Maila	Vanessa	Martins
Telefone:		(11) 5533-8555/ 99168-5751	(11) 2691-5830/99859-6088	(11) 3387-0000	(11) 2691-5830/99859-6088	(11) 5502-1010(11) 94322-6080
ID	AVALIANDO	Comparativo 16	Comparativo 17	Comparativo 18	Comparativo 19	Comparativo 20
Endereço:	Rua Tabapuã, 627	Rua Dr. Renato Paes de Barros, 750				
Complemento:	Edifício Manhattan - 92	Edifício Lexington				
Bairro:	Itaim Bibi	Itaim Bibi				
Município:	São Paulo	São Paulo				
UF:	SP	SP				
Data Base:	out/25	out/25				
Aluguel (R\$):		31.000,00				
Situação Aluguel:	Transação	Oferta				
Área Privativa (m²):	72,99	220,00				
Vagas:	1	4				
Nota Padrão:	8,0	8,0				
Idade (anos):	51	26				
Estado de Conservação:	A - novo	C - regular				
Nota Local:	8,0	8,0				
Padrão Mobília	3,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imobiliária:		Fernandes Lucena				
Contato:		Martins				
Telefone:		(11) 5502-1010(11) 94322-6080				

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário LOCAÇÃO	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Classe	Fator Não Usado	Fator Padrão Mob	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	137,50	1,00	1,00	0,90	123,75	1,00	1,14	0,76	1,18	0,89	1,00	1,00	1,18	1,15	142,31	dentro
2	113,50	1,00	1,00	0,90	102,15	1,01	0,94	0,69	1,18	0,89	1,00	1,00	1,43	1,14	116,45	dentro
3	130,00	1,00	1,00	0,90	117,00	0,96	0,94	0,69	1,18	0,89	1,00	1,00	1,43	1,09	127,53	dentro
4	140,15	1,00	1,00	0,90	126,14	0,98	0,94	0,76	1,05	0,89	1,00	1,00	1,43	1,05	132,45	dentro
5	120,00	1,00	1,00	0,90	108,00	0,96	0,94	0,76	1,05	0,89	1,00	1,00	1,43	1,03	111,24	dentro
6	137,57	1,00	1,00	0,90	123,81	0,97	0,94	0,72	1,18	0,89	1,00	1,00	1,18	0,88	108,95	dentro
7	121,99	1,00	1,00	0,90	109,79	1,01	0,94	0,69	1,05	0,89	1,00	1,00	1,43	1,01	110,89	dentro
8	150,00	1,00	1,00	0,90	135,00	1,00	1,14	0,76	1,18	0,89	1,00	1,00	1,00	0,97	130,95	dentro
9	133,66	1,00	1,00	0,90	120,29	0,97	0,94	0,76	1,11	0,89	1,00	1,00	1,43	1,10	132,32	dentro
10	121,29	1,00	1,00	0,90	109,16	0,97	1,00	0,77	1,11	0,89	1,00	1,00	1,43	1,17	127,72	dentro
11	126,32	1,00	1,00	0,90	113,69	0,98	1,14	0,86	1,18	0,89	1,00	1,00	1,00	1,05	119,37	dentro
12	139,62	1,00	1,00	0,90	125,66	0,99	1,00	0,75	1,05	1,00	1,00	1,00	1,18	0,97	121,89	dentro
13	153,85	1,00	1,00	0,90	138,47	1,00	1,00	0,79	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	116,31	dentro
14	155,00	1,00	1,00	0,90	139,50	0,96	0,94	0,74	1,25	0,89	1,00	1,00	1,18	0,96	133,92	dentro
15	136,36	1,00	1,00	0,90	122,72	0,98	1,00	0,74	1,11	1,00	1,00	1,00	1,18	1,01	123,95	dentro
16	140,91	1,00	1,00	0,90	126,82	0,99	1,00	0,75	1,11	1,00	1,00	1,00	1,18	1,03	130,62	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	137,50	119,98	(17,52)	-13%
2	113,50	121,03	7,53	7%
3	130,00	126,59	(3,41)	-3%
4	140,15	131,41	(8,74)	-6%
5	120,00	133,96	13,96	12%
6	137,57	156,79	19,22	14%
7	121,99	136,61	14,62	12%
8	150,00	142,25	(7,75)	-5%
9	133,66	125,43	(8,23)	-6%
10	121,29	117,93	(3,36)	-3%
11	126,32	131,41	5,09	4%
12	139,62	142,25	2,63	2%
13	153,85	164,26	10,41	7%
14	155,00	143,73	(11,27)	-7%
15	136,36	136,61	0,25	0%
16	140,91	133,96	(6,95)	-5%
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				7%



FLUXOS PROJETADOS CONTEXTO BUY TO LEASE



Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	20	242	224	229	236	244	249	249	249	249	249	2.439
-	Área locável (m2)	12	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	124	123	127	131	135	139	142	142	142	142	142	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	19	221	228	235	243	250	255	255	255	255	255	2.471
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	2,2%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	3	4	4	4	4	4	4	4	4	
-	Aluguéis Efetivos	20	242	224	229	236	244	249	249	249	249	249	2.439
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	1	9	8	8	9	9	9	9	9	9	9	89
-	PIS	0	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	16
-	COFINS	1	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	73
-	Despesas Operacionais	1	9	10	11	11	11	12	12	12	12	12	111
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	1	2	2	2	2	2	2	2	2	14
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	85
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	19	224	206	210	217	223	228	228	228	228	228	2.239
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	19	224	206	210	217	223	228	228	228	228	228	2.239
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	19	224	206	210	217	223	228	228	228	228	228	2.239
-	Impostos (IR/CSSL)	2	26	24	25	26	27	27	27	27	27	27	265
=	Lucro líquido	17	198	181	185	191	197	201	201	201	201	201	1.974
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	17	198	181	185	191	197	201	201	201	201	201	1.974
-	Investimento em novos ativos	1.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.683
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	36
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(1.667)	194	178	182	188	193	197	197	197	197	197	255
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.667)	(1.472)	(1.294)	(1.112)	(925)	(731)	(534)	(336)	(139)	58	255	
+	Integralização dos Acionistas	1.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.683
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	16	194	178	182	188	193	197	197	197	197	197	1.939
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	1.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.683
+	Distribuição de Dividendos	16	194	178	182	188	193	197	197	197	197	197	1.939
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.448	2.448
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(1.667)	194	178	182	188	193	197	197	197	197	2.645	2.703

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	90,9%	91,3%	102,0%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	101,3%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	3,8%	3,8%	4,4%	4,6%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,5%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,6%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	92,6%	92,6%	91,9%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,8%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,5%	92,5%	91,9%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,8%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,5%	92,5%	91,9%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,8%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,7%	81,7%	81,0%	80,9%	80,8%	80,8%	80,8%	80,8%	80,8%	80,8%	80,8%	80,9%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,7%	81,7%	81,0%	80,9%	80,8%	80,8%	80,8%	80,8%	80,8%	80,8%	80,8%	80,9%
-	Investimento em novos ativos	8227,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	69,0%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,3%	1,3%	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-8147,1%	80,3%	79,5%	79,4%	79,3%	79,4%	79,4%	79,4%	79,3%	79,3%	79,3%	10,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-8147,1%	-608,3%	-578,8%	-485,0%	-391,0%	-300,0%	-214,6%	-135,2%	-55,9%	23,4%	102,6%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	8227,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	69,0%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	8227,4%	695,4%	752,7%	733,9%	711,8%	690,5%	676,7%	676,7%	676,7%	676,7%	676,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,4%	80,3%	79,5%	79,4%	79,3%	79,4%	79,4%	79,4%	79,3%	79,3%	79,3%	79,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	8227,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	69,0%
+	Distribuição de Dividendos	80,4%	80,3%	79,5%	79,4%	79,3%	79,4%	79,4%	79,4%	79,3%	79,3%	79,3%	79,5%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	984,3%	100,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-8147,1%	80,3%	79,5%	79,4%	79,3%	79,4%	79,4%	79,4%	79,3%	79,3%	1063,5%	110,8%

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO



Para a simulação de valores referenciais no contexto de mercado aberto utilizamos os parâmetros para a projeção de resultados considerando os pressupostos, ressalvas e fatores limitantes descritos anteriormente no laudo e desconsiderando o contrato de locação existente.

O custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o investidor foi o seguinte:

	Mercado aberto					
	Beta inicial	Spread Liquidez Inicial	Ke inicial	Beta Final	Spread Liquidez Final	Ke Final
24_45_Manhatan_cjs92e94	0,49	0,6%	9,89%	0,49	0,6%	7,89%

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor justo do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (Ke) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPVi = \sum_{i=1}^n \frac{FCFi}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

FCFi = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

Ke = custo de capital próprio

Neste valor presente está incorporado os custos de aquisição do imóvel (ITBI e registros) que devem ser excluídos para obter o valor de aquisição do imóvel puro (incógnita da avaliação).

Com base em toda a análise e no contexto atual do empreendimento e do mercado, obtivemos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

VALOR DE COMPRA/VENDA (contexto Mercado Aberto):

Edifício	Mercado aberto
Unidade	Valor final do imóvel
24_45_Manhatan_cjs92e94	2.009.000
Total	2.009.000



FLUXOS PROJETADOS CONTEXTO MERCADO ABERTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	18	216	214	217	234	234	237	249	249	249	248	2.364
-	Área locável (m2)	12	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	124	123	127	131	135	139	142	142	142	142	142	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	19	221	228	235	243	250	255	255	255	255	255	2.471
-	Vacância do empreendimento	0,5%	1,2%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	0	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
-	Aluguéis Efetivos	18	216	214	217	234	234	237	249	249	249	248	2.364
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	86
-	PIS	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	15
-	COFINS	1	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7	71
-	Despesas Operacionais	1	14	15	15	16	16	17	17	17	17	17	164
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	15
-	Inadimplência irrecoverável	0	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	16
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	12	12	12	13	13	13	14	14	14	14	132
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	17	194	191	194	209	209	211	222	222	222	222	2.114
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	17	194	191	194	209	209	211	222	222	222	222	2.114
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	17	194	191	194	209	209	211	222	222	222	222	2.114
-	Impostos (IR/CSSL)	2	24	23	24	25	25	26	27	27	27	27	257
=	Lucro líquido	15	170	168	170	184	184	186	195	195	195	195	1.857
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	15	170	168	170	184	184	186	195	195	195	195	1.857
-	Investimento em novos ativos	1.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.683
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	36
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(1.669)	167	164	167	180	180	182	192	192	192	191	138
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.669)	(1.502)	(1.338)	(1.171)	(990)	(810)	(628)	(436)	(245)	(53)	138	
+	Integralização dos Acionistas	1.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.683
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	1.683	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	14	167	164	167	180	180	182	192	192	192	191	1.821
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	1.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.683
+	Distribuição de Dividendos	14	167	164	167	180	180	182	192	192	192	191	1.821
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.387	2.387
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(1.669)	167	164	167	180	180	182	192	192	192	2.578	2.525

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	100,7%	102,3%	106,7%	108,3%	103,6%	106,8%	107,8%	102,6%	102,6%	102,6%	102,9%	104,5%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	6,5%	6,7%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	6,9%	6,9%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,2%	0,4%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	Inadimplência irrecuperável	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	89,9%	89,7%	89,3%	89,3%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	89,9%	89,7%	89,3%	89,3%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	89,9%	89,7%	89,3%	89,3%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%	89,4%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	79,0%	78,8%	78,4%	78,4%	78,5%	78,5%	78,5%	78,5%	78,5%	78,5%	78,6%	78,5%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	79,0%	78,8%	78,4%	78,4%	78,5%	78,5%	78,5%	78,5%	78,5%	78,5%	78,6%	78,5%
-	Investimento em novos ativos	9114,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	71,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-9037,3%	77,3%	76,9%	76,9%	77,0%	77,0%	77,1%	77,1%	77,0%	77,0%	77,0%	5,8%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-9037,3%	-695,1%	-625,9%	-539,2%	-423,0%	-346,0%	-265,4%	-175,4%	-98,4%	-21,4%	55,6%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	9114,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	71,2%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	9114,9%	779,0%	787,6%	775,2%	718,9%	718,9%	711,4%	676,7%	676,7%	676,7%	678,7%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	77,6%	77,3%	76,9%	76,9%	77,0%	77,0%	77,0%	77,1%	77,0%	77,0%	77,0%	77,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	9114,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	71,2%
+	Distribuição de Dividendos	77,6%	77,3%	76,9%	76,9%	77,0%	77,0%	77,1%	77,0%	77,0%	77,0%	77,0%	77,0%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	962,5%	101,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-9037,3%	77,3%	76,9%	76,9%	77,0%	77,0%	77,0%	77,1%	77,0%	77,0%	1039,5%	106,8%

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



Para a simulação de valores referenciais no contexto da estrutura de um FII devemos analisar o impacto dos benefícios fiscais do FII contra os seus custos de estruturação, distribuição e de carregamento recorrentes na sua operação.

Desta forma os impostos de renda e contribuição social sobre o lucro, PIS e COFINS foram desconsiderados admitindo-se que o fundo terá os benefícios de isenção destes tributos. Também não foram considerados impostos de renda para os cotistas na distribuição de resultados, contudo considerando os custos e despesas de estruturação e carregamento do FII.

Para a simulação dos valores no cenário de um FII, as despesas de estruturação inicial e as recorrentes do fundo foram consideradas conforme parâmetros abaixo:

Despesas recorrentes do Fundo	Variável	base de cálculo
Despesas recorrentes FII	0,90%	ao ano PL

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	196.860

Para custo de capital adotado como taxa de desconto para a simulação, arbitramos conforme abaixo:

	BuyToLease/FII					
	Beta inicial	Spread Liquidez Inicial	Ke inicial	Beta Final	Spread Liquidez Final	Ke Final
24_45_Manhatan_cjs92e94	0,43	0,5%	9,45%	0,49	0,3%	7,59%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (Ke) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPV_i = \sum_{t=1}^n \frac{FCF_t}{(1 + Ke)^t}$$

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

FCF_i = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

Ke = custo de capital próprio

Neste valor presente está incorporado os custos de aquisição do imóvel (ITBI e registros) que devem ser excluídos para obter o valor de aquisição do imóvel puro (incógnita da avaliação).

Com base nos parâmetros fixados para a simulação, teremos a seguinte situação final:

VALOR DE COMPRA/VENDA (contexto FII):

Edifício	BuyToLease/FII
Unidade	Valor final do imóvel
24_45_Manhatan_cjs92e94	2.316.000
Total	2.316.000



FLUXOS PROJETADOS CONTEXTO FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 92C1-990A-B10D-5303.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												Cenário: BuyToLease/FII	
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	20	242	224	229	236	244	249	249	249	249	249	2.439
-	Área locável (m2)	12	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	124	123	127	131	135	139	142	142	142	142	142	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	19	221	228	235	243	250	255	255	255	255	255	2.471
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	2,2%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	3	4	4	4	4	4	4	4	4	
-	Aluguéis Efetivos	20	242	224	229	236	244	249	249	249	249	249	2.439
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	68	28	29	29	30	30	30	30	30	30	30	363
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	1	2	2	2	2	2	2	2	2	14
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	7	6	6	6	7	7	7	7	7	7	66
-	Despesas recorrentes FII	2	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	207
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	(47)	214	195	200	207	214	219	219	219	219	219	2.076
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(47)	214	195	200	207	214	219	219	219	219	219	2.076
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	(47)	214	195	200	207	214	219	219	219	219	219	2.076
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(47)	214	195	200	207	214	219	219	219	219	219	2.076
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	(47)	214	195	200	207	214	219	219	219	219	219	2.076
-	Investimento em novos ativos	1.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.683
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	36
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(1.731)	211	192	197	203	210	215	215	215	215	215	357
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(1.731)	(1.520)	(1.328)	(1.131)	(928)	(717)	(502)	(287)	(72)	143	357	
+	Integralização dos Cotistas	1.748	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.748
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	1.748	1.748	1.748	1.748	1.748	1.748	1.748	1.748	1.748	1.748	1.748	
-	Remuneração de Cotistas	18	211	192	197	203	210	215	215	215	215	215	2.106
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	1.748	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.748
+	Remuneração das Cotas	18	211	192	197	203	210	215	215	215	215	215	2.106
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.707	2.707
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(1.731)	211	192	197	203	210	215	215	215	215	2.922	3.064

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	90,9%	91,3%	102,0%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	101,3%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	PIS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	COFINS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais	330,3%	11,5%	12,8%	12,7%	12,6%	12,3%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	14,9%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,6%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
-	Despesas recorrentes FII	8,5%	8,5%	9,2%	8,9%	8,7%	8,4%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,5%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	318,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-230,3%	88,5%	87,2%	87,3%	87,4%	87,7%	87,9%	87,9%	87,9%	87,9%	87,9%	85,1%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-230,3%	88,5%	87,2%	87,3%	87,4%	87,7%	87,9%	87,9%	87,9%	87,9%	87,9%	85,1%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	-230,3%	88,5%	87,2%	87,3%	87,4%	87,7%	87,9%	87,9%	87,9%	87,9%	87,9%	85,1%
-	Impostos (IR/CSSL)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido	-230,3%	88,5%	87,2%	87,3%	87,4%	87,7%	87,9%	87,9%	87,9%	87,9%	87,9%	85,1%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-230,3%	88,5%	87,2%	87,3%	87,4%	87,7%	87,9%	87,9%	87,9%	87,9%	87,9%	85,1%
-	Investimento em novos ativos	8227,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	69,0%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,3%	1,3%	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-8459,0%	87,2%	85,7%	85,8%	86,0%	86,3%	86,5%	86,4%	86,4%	86,4%	86,3%	14,6%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-8459,0%	-627,7%	-593,8%	-493,2%	-392,3%	-294,3%	-201,9%	-115,5%	-29,1%	57,3%	143,7%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas	8546,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	71,7%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	8546,2%	722,3%	781,9%	762,4%	739,3%	717,3%	702,9%	702,9%	702,9%	702,9%	703,1%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas	87,2%	87,2%	85,7%	85,8%	86,0%	86,3%	86,5%	86,4%	86,4%	86,4%	86,3%	86,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	8546,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	71,7%
+	Remuneração das Cotas	87,2%	87,2%	85,7%	85,8%	86,0%	86,3%	86,5%	86,4%	86,4%	86,4%	86,3%	86,3%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1088,5%	111,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-8459,0%	87,2%	85,7%	85,8%	86,0%	86,3%	86,5%	86,4%	86,4%	86,4%	1174,8%	125,6%

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/92C1-990A-B10D-5303> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 92C1-990A-B10D-5303



Hash do Documento

361E9AB2F9F22F381F6C3CCAA955BC237A7CFBC5D877585FA750F747A1D578B7

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/02/2026 é(são) :

☒ Roberto Mauro Costa (Signatário) - 949.864.108-06 em 20/02/2026 16:59 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Fri Feb 20 2026 16:59:38 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 186.220.102.248

Identificação: Autenticação de conta

Assinatura:



Hash Evidências:

3F65A6A4907D4292DD20D416A09084C4B04C76DB798496B8B3430353EB8BA212

